

Markt Irsee
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Am Brühlbach Süd“
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Entwurf

i. d. Fassung vom 30.05.2023

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht

Auftraggeber: Markt Irsee Meinrad-Spieß-Platz 1 87660 Irsee	Tel.: 08341.2214 Fax: 08341.101529 E-Mail: info@irsee.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung des Marktes Irsee
für den Bebauungsplan „Am Brühlbach Süd“
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Irsee folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand der Ortslage Irsee, südlich der Straße am Brühlbach. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 275 (TF), 275/4 (TF, Straße Am Brühlbach), 276/1, 278/4, 278/1 und 282, alle Gemarkung Irsee. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,26 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 30.05.2023. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 30.05.2023 beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zudem wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ festgesetzt.
- 3.2 Für das Gewerbegebiet (GE) wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE) Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- 3.4 Für das Gewerbegebiet (GE) wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.5 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ sind zulässig:
 - Bikepark mit Pfaden für Mountainbiker sowie alle dafür nötigen Einrichtungen wie Schanzen, Stützen etc.
 - Die für einen Bikepark nötige Infrastruktur (Zuwegungen, Tafel, etc.)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Gewerbegebietes durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Betrieblich bedingte Überschreitungen der max. zulässigen Wandhöhe um bis zu 3 m sind zulässig, etwa für Aufzugschächte, Kühlungen, Lüftungsanlagen oder ähnliches. Sie dürfen jedoch nur maximal 15 % der Dachfläche betreffen und müssen 3 m von der Außenwand des Gebäudes abgerückt werden. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

- 4.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. In der gegenständlichen Planung darf die Überschreitung auch bis zu 80 vom Hundert betragen.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt im Bereich des Gewerbegebietes die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Für die Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste 2 oder 3 (s. unten) zu pflanzen.

- 7.2 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.

Pflanzliste 2

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

*Prunus avium**

Vogelkirsche

*Carpinus betulus**

Hainbuche

Pflanzliste 3

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm

Äpfel

Berner Rosenapfel

Klarapfel

James Grieve

Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Pflanzliste 4

Mindestqualität: v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Rosa arvensis

Acker-Rose

Rosa canina

Hunds-Rose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Salix eleagnos

Lavendel-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Pflanzliste 5

Malus sylvestris

Wild-Apfel

Prunus padus

Traubenkirsche

Salix caprea

Sal-Weide

Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.3 Am Südwestrand des Plangebietes, im Bereich einer bestehenden Baumreihe, ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- 7.4 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.5 Die Anpflanzung der festgesetzten Bäume hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. (Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä. Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße).
- 7.6 Der benötigte Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 259/46 geschaffen. Diese liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Irsee und hat eine Fläche von 6162 m². Davon sollen 889 m² in Form des bestehenden Biotopes im Plangebiet gestaltet werden, auf den übrigen 5.273 m² soll extensive Weidehaltung geschaffen werden. Dies ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Plangebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Ge- biet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform und - Neigung	Max. Zahl Vollgeschosse
GE	o, E	7,40 m	9,30 m	SD, 4°-12°	II

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die maximale Höhe OK RFB EG wird auf 726,00 m ü NN festgesetzt.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Oberkante First. Die maximale Höhe OK RFB EG wird auf 726,00 m ü NN festgesetzt.

II = maximal zwei Geschosse

- 8.2 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:
 - Quergiebel und Gauben sind unzulässig.
 - Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- 8.3 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Töne zulässig.
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.4 Dachbegrünung in Form intensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig.
- 8.5 Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz- sowie Holzverkleidungen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen über die max. Wandhöhe Traufseite / Attika hinausragen.

- 8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.
- 8.8 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.2 Der Belag von Garageneinfahrten ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.3 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.4 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.5 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind möglichst durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen. Es sind jedoch 2 m hohe Stützmauern mit Berankungsgebot zulässig. Dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

§ 10 Drainagen

- 10.1 Drainagen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

§ 11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Straße Am Brühlbach gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

12.2 Emissionen von Bikepark und Gewerbebetrieb

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Verträglichkeit der zu erwartenden Emissionen von Bikepark und Gewerbebetrieb mit der umliegenden Bebauung festzustellen. Gemäß dieser bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des Mountainbike-/Trailparks sowie die Errichtung und den Betrieb der geplanten gewerblichen Anlage. Es wurden Vorschläge für Auflagen im Genehmigungsbescheid formuliert. Näheres dazu findet sich an entsprechender Stelle in der Begründung.

12.3 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 13 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Brühlbach Süd“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 30.05.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Irsee, den

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühlbach Süd“ durch den Markt Irsee, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen einer Lagerhalle und eines Mountainbike-/Trailparks, erstellt von Tecum Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Bericht Nr.: 23.013-1, vom 24.07.2023.

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand der Ortslage Irsee, südlich der Straße am Brühlbach. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 275 (TF), 275/4 (TF, Straße Am Brühlbach), 276/1, 278/4, 278/1 und 282, alle Gemarkung Irsee. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,26 ha auf.

Der Geltungsbereich ist in untenstehender Abbildung 1 zu sehen. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

2.1 Veranlassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum einen die Voraussetzung für den Neubau einer Gewerbehalle geschaffen. Zum anderen soll die Einrichtung eines Bike- und Trailparks ermöglicht werden. In einem solchen Park können Mountainbiker auf einem Areal mit einem gewissen Gefälle auf schmalen Pfaden (Trails) fahren. Es ist kein starkes Gefälle notwendig, ebenso wenig benötigt es Lifтанlagen. Durch die explizite Ausweisung von Mountainbike-Trails werden Konflikte mit Wanderern etc. vermieden.

Zur Realisierung dieser Vorhaben wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt. Im Geltungsbereich der Planung liegen darüber hinaus noch einige private Grünflächen sowie der Bereich eines verrohrten Baches, welcher künftig wenn möglich freigelegt werden soll. Gleichzeitig soll dieses Areal auch als Fußweg durch das Plangebiet dienen.

2.2 Alternativenprüfung

Es wurden im Gemeindegebiet des Marktes Irsee vier potenzielle Standorte für den Trailpark betrachtet, siehe untenstehende Abbildung 2. Einer grenzt östlich an den Badesee Oggenrieder Weiher, dessen Liegewiese und Parkplatz an (blaue Fläche). Der zweite Standort liegt südwestlich der genannten Liegewiese, westlich der Straße und Wohnsiedlung Maxau, an zwei Seiten von Wald eingegrenzt (orange Fläche). Das dritte Areal umfasst die Fläche zwischen den Sportanlagen im Südwesten Irsees und dem Ortsrand und erstreckt sich bis zur Eggenthaler Straße im Süden und den Waldflächen im Westen (weiße Fläche). Der letzte untersuchte Standort liegt östlich der Ortslage Irsee, östlich der Bebauung an der Magnus-Remy-Straße in einem teils bewaldeten Gebiet (rote Fläche).



Abbildung 2: Die vier untersuchten potenziellen Standorte am Ortsrand des Marktes Irsee, darunter zwei Standorte in der Nähe des Oggenrieder Weihers (blau und orange), einer angrenzend an den Sportplatz (weiß) und einer am Ostrand der Ortslage in waldigem Gebiet (rot), unmaßstäblich

Die einzelnen Areale wurden im Hinblick auf Darstellung im Flächennutzungsplan, Naturschutzfachliche Gegebenheiten, Topografie / Höhenlage und Anbindung / Parksituation untersucht. Die Untersuchung kam zu folgender Zusammenfassung:

- Bei der Roten Fläche gibt es bereits jetzt schon klare Zeichen, dass sie für einen Bikepark ungeeignet scheint. Die Verkehrsanbindung zu dieser Fläche ist problematisch und kann aufgrund fehlender freier Flächen auch nicht gelöst werden. Außerdem verläuft durch die Fläche ein Biotop. Auch wird die Nähe zu einem Wohngebiet schalltechnisch problematisch gesehen.
- Bei den restlichen Flächen (weiß, blau, orange) konnte vorab kein Ausschlusskriterium ermittelt werden.
- Es wird empfohlen, die weiß, blaue, und orange Fläche weiter zu untersuchen.
- Aufgrund der extensiven Nutzung auf der blauen Fläche ist eine Betroffenheit des Artenschutzes wahrscheinlich.
- Die weiße und orange Flächen sollten mit dem Landratsamt vorab besprochen werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wurden die Flächen verworfen und die aktuell überplante Fläche favorisiert. Daher wird die Planung nun in diesem Bereich weiter verfolgt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargelegt. Die örtliche Funktionen und Aufgaben der Ortslage im Bestand werden vom Landesentwicklungsprogramm für die gegenständliche Planung vorgegeben. Mit höherer Auflösung setzt sich der Regionalplan mit der Entwicklung des Marktes Irsee auseinander. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

- B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
- B II 1.1 Abs. 1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 1.2 Abs. 2 (Z) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B III 5.1 Abs. 1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.
- B III 5.1 Abs. 2 (G) In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.
- B V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Der Markt Irsee ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kaufbeuren im allgemeinen ländlichen Raum des Ostallgäus. Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung einer neuen Gewerbehalle ermöglicht, was die örtliche Wirtschaft stärken soll. Die Gewerbehalle wird im Anschluss an die neu ermöglichte Bebauung im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Neue Straße“ sowie an das Feuerwehrgebäude des Marktes Irsee geschaffen. Darüber hinaus wird ein Sportangebot geschaffen durch die Errichtung eines Bike- und Trailparks, was das Sportangebot am Ort sowie in der Region ergänzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Irsee besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, vgl. gelb-beige Fläche in untenstehende Abbildung 3. Die grünen Flächen mit Punkten im Westen und Süden des Plangebietes stellen Flächen für Auwald und gewässerbegleitende Holzstreifen dar. Die schwarze Schraffur in Nord-Süd-Richtung bezeichnet Renaturierungsmaßnahmen gem. Gewässerumbau und ökologischen Vorgaben. Der Gehölzstreifen am südwestlichen Rand des Plangebietes existiert aktuell und wird als zu erhaltend in der aktuellen Planung dargestellt.

Sowohl die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sportliche Zwecke, präziser Bikepark, als auch die Gewerbenutzung sind aktuell noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. In diesen Bereichen muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Bereiche für Auwald bzw. gewässerbegleitende Holzstreifen sowie Renaturierungsmaßnahmen gem. Gewässerumbau im Flächennutzungsplan sind vermutlich auf den verrohrten Wasserlauf im Plangebiet sowie den östlich vorbeilaufenden Irseer Bach zurückzuführen. Diesem Umstand wird Rechnung getragen durch die geplante Freilegung dieses verrohrten Gewässers. Diesbezüglich trifft der gegenständliche Bebauungsplan keine gegenläufigen Festsetzungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der privaten Grünflächen am Westrand des Geltungsbereiches ist daher nicht notwendig.

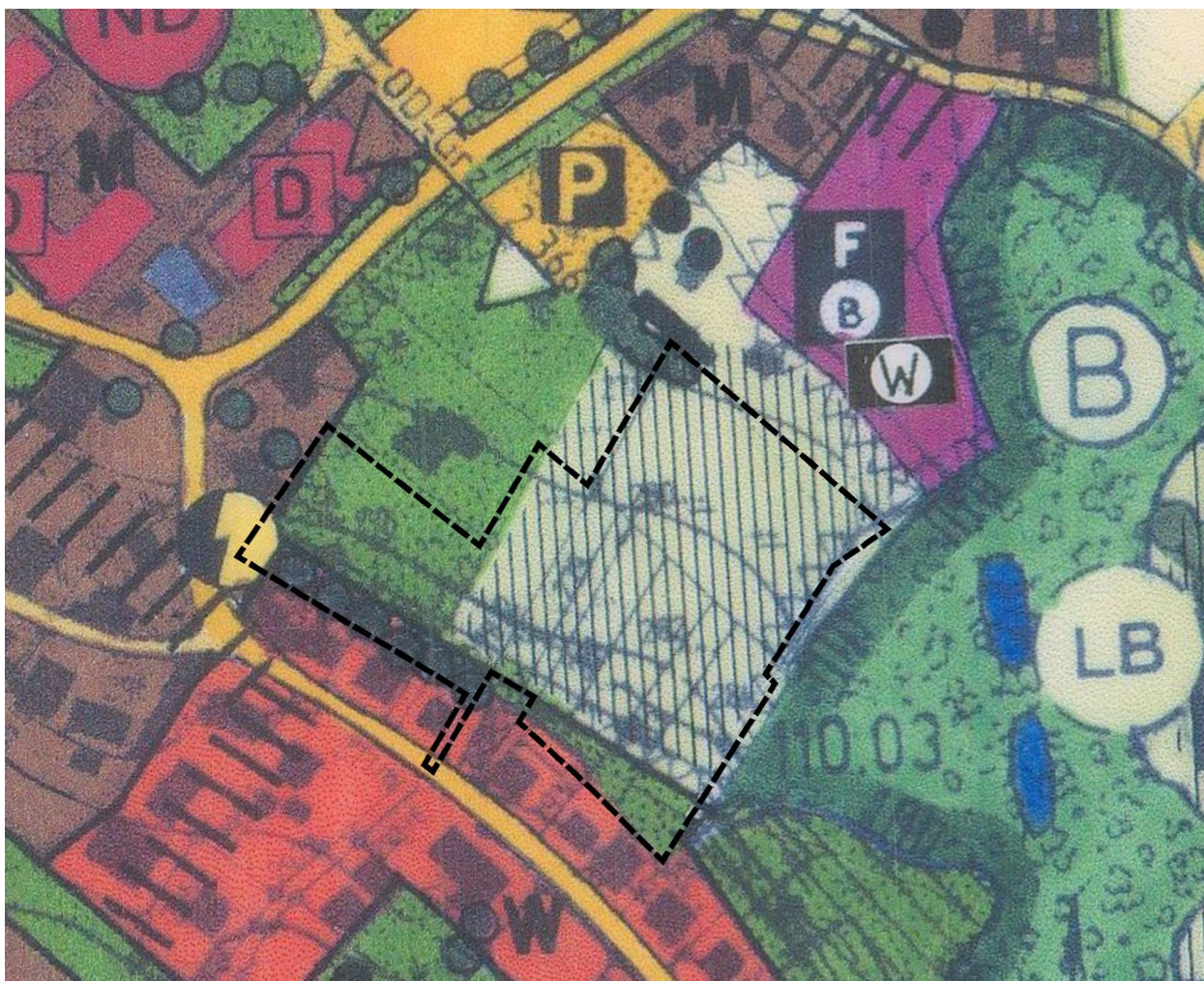


Abbildung 3: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplans des Marktes Irsee mit Geltungsbereich des gegenständlichen Plangebietes, parzellenunscharf, unmaßstäblich

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) gegeben. Es finden sich allerdings verschiedene Biotopflächen im Geltungsbereich des Plangebietes. Diese wurden bei einer Vorortbegehung, unter anderem mit Vertretern des Landratsamtes, in Augenschein genommen. Die aktuelle Planung der Bikepark-Anlagen spart diese Biotopflächen aus. Allerdings liegt die geplante Gewerbehalle im Bereich eines der genannten Biotope. Diesbezüglich ist ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

Durch das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Ostallgäu ergeben sich für das Plangebiet folgende Betroffenheiten:

Gemäß Karte 2.1 Gewässer des ABSP sind im Bereich des Plangebietes Bereiche zur Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume dargestellt (gelber Kreis) sowie Areale zur Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume (grauer Kreis), siehe untenstehende Abbildung 4. Diese werden jedoch durch den weitgehenden Erhalt der im Plangebiet kartierten Biotope sowie die Planung des Bikeparks abseits der Biotopflächen nicht beeinträchtigt. Auch wird sich die geplante Gewerbehalle durch ihre Höhenfestsetzung teils ins Gelände eingraben und dadurch das Landschaftsbild nicht mehr als nötig stören, vgl. Schnitte in untenstehendem Abschnitt 5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.

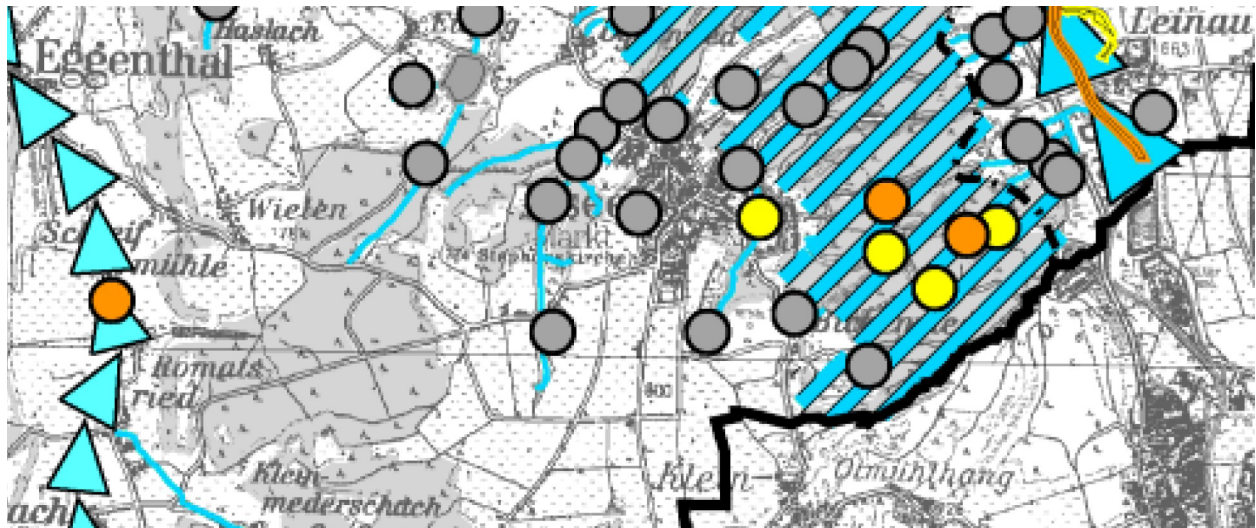


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 2.1 Gewässer des ABSP Ostallgäu für den Bereich Irsee, unmaßstäblich

Auch auf Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP finden sich die oben genannten Areale zur Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume (gelber Kreis) sowie Areale zur Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume (grauer Kreis), vgl. untenstehende Abbildung 5. Entlang des Irseer Bachs, der östlich am Plangebiet vorbeiläuft, findet sich ein Gebiet zur Optimierung der kleineren Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum als Vernetzungslinien zwischen den größeren Feuchtverbundachsen des Landkreises (grüner Streifen). Da der Irseer Bach jedoch ausreichend Abstand zum Plangebiet hat, ist hier nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

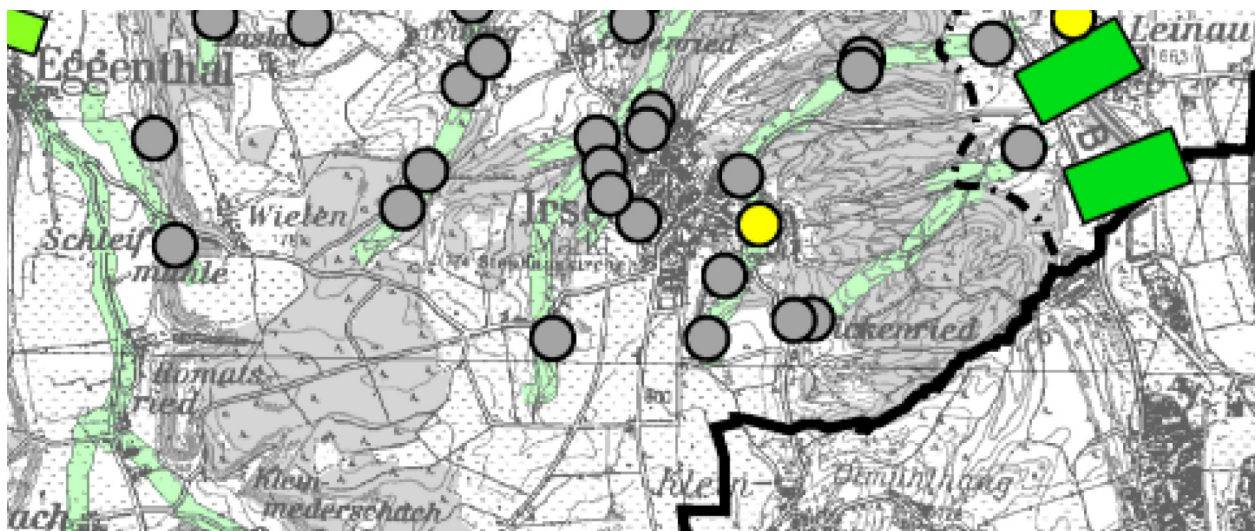


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP Ostallgäu für den Bereich Irsee, unmaßstäblich

Die Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP verzeichnet für das Plangebiet keine Eintragungen, vgl. untenstehender Abbildung 6.

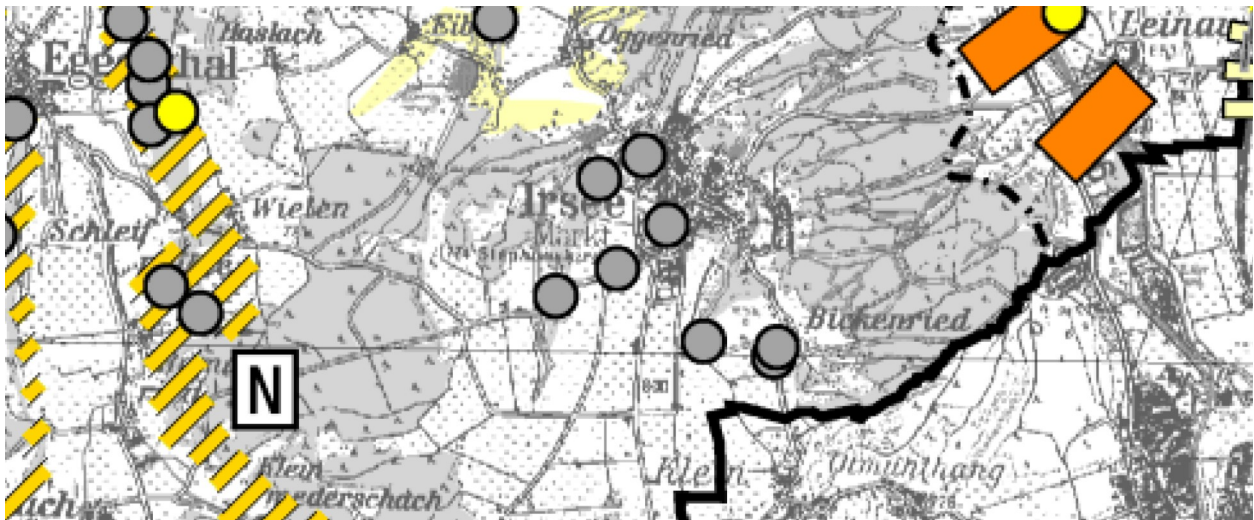


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP Ostallgäu für den Bereich Irsee, unmaßstäblich

Gemäß Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP finden sich im Plangebiet ein Bereich zur Erhaltung und Optimierung von Auwaldresten durch Sicherung bzw. Wiederherstellung einer natürlichen Auendynamik mit regelmäßigen Überschwemmungen und Nutzungsaufgabe oder allenfalls extensive forstliche Nutzung (Grüner Kreis in untenstehender Abbildung 7). Da die Bestandsbäume im Plangebiet jedoch erhalten und die Waldflächen östlich des Plangebietes, auf die die Eintragung angesichts ihrer Nähe zum Irseer Bach vermutlich abzielt, durch die Planung nicht berührt werden, ist hier nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

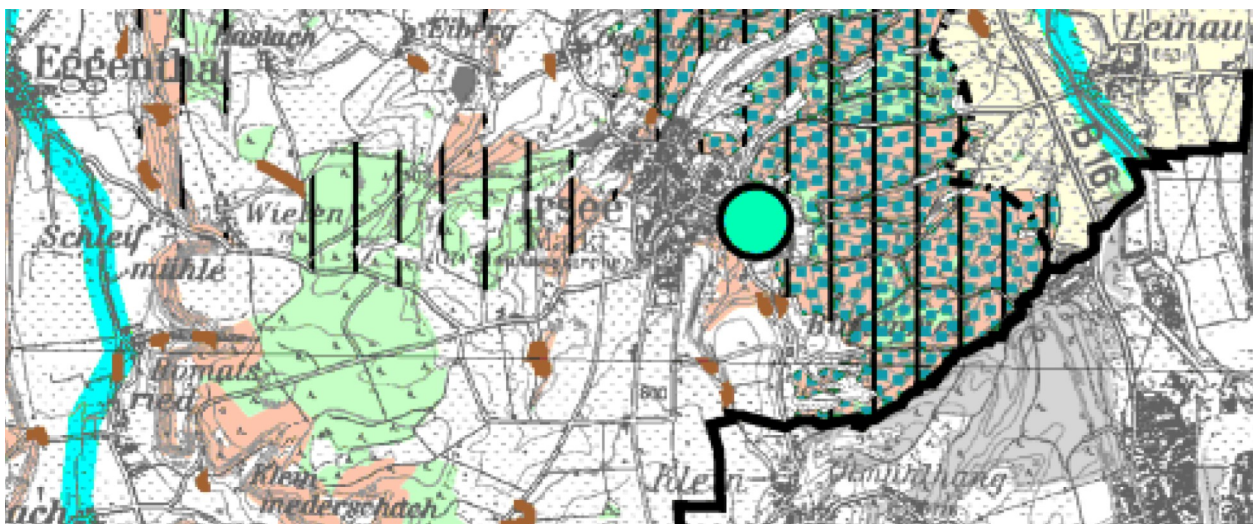


Abbildung 7: Ausschnitt aus Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP Ostallgäu für den Bereich Irsee, unmaßstäblich

Insgesamt ist so nicht von einer Beeinträchtigung der Maßgaben des ABSP durch die gegenständliche Planung auszugehen. Vielmehr kommt die Planung mit ihrem Erhalt von Gehölzen und der weitgehenden Aussparung der kartierten Biotope den Zielen des ABSP sogar entgegen.

3.4 Planungsrechtliche Bestandssituation

Der gegenständliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht bauleitplanerisch erfasst. Es existieren allerdings verschiedene, teils direkt angrenzende Bebauungspläne in Nachbarschaft zur gegenständlichen Planung. Es handelt sich dabei um den einfachen Bebauungsplan „Frühlingsstraße“, der unter anderem die Wohnbebauung am südlichen Rand des gegenständlichen Plangebietes begründet, der Bebauungsplan Nr. 7 „Marktstraße“ in einiger Entfernung westlich des Plangebietes sowie der direkt nordwestlich angrenzende einfache Bebauungsplan „Neue Straße“. Dessen Planzeichnung ist in der untenstehenden Abbildung 8 dargestellt, da durch diese Planung die unmittelbare Nachbarschaft des gegenständlichen Bebauungsplan bebaubar gemacht

wurde. Da die aktuelle Kartengrundlage an dieser Stelle noch keine Bebauung zeigt, wird auf diesen Umstand besonders aufmerksam gemacht.

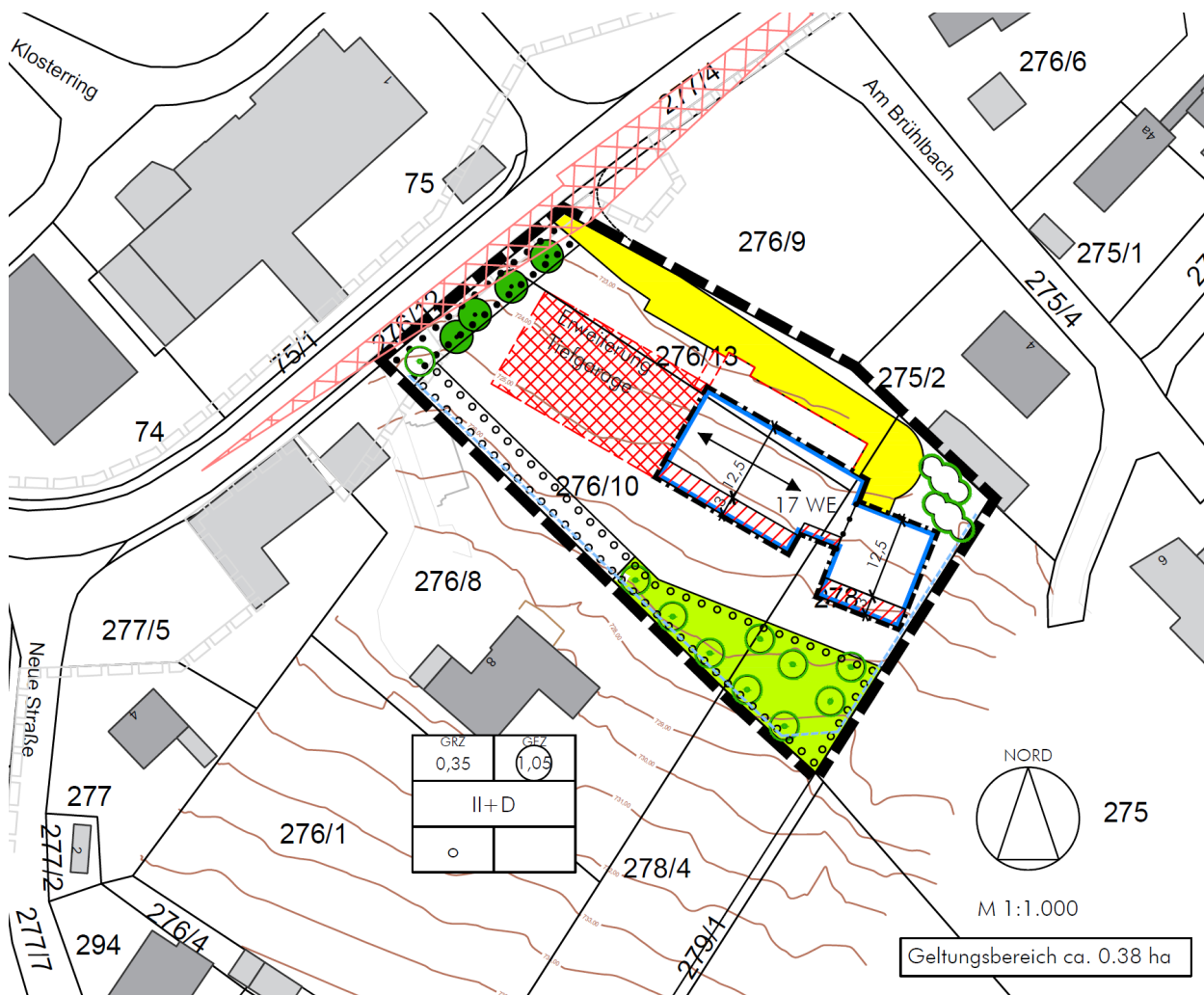


Abbildung 8: Planzeichnung des nordwestlich an die aktuelle Bauleitplanung angrenzenden einfachen Bebauungsplanes „Neue Straße“, unmaßstäblich

Bezüglich der Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf die umliegende Bebauung wurde ein Gutachten erstellt. Dieses kam zu dem Schluss, dass der geplante Bikepark sowie die vorgesehene gewerbliche Nutzung keine Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung mit sich bringen. Näheres dazu s. untenstehender Absatz 7.1.2 Immissionen – Gewerbe / Bikepark. Das Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

4. Bestand

4.1 Geologie

Laut der Übersichtsbodenkarte, M = 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)“.

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, M = 25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden schlechter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Es wird von einer eher mäßigen Versickerung ausgegangen. Es ist aufgrund der abschüssigen Lage des Plangebietes mit Hangwasser zu rechnen.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich ist bisher unbebaut und dient überwiegend teils als intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (private Grünflächen im Westen des Plangebietes), teils als Grünfläche, die eher extensiv zu werten ist und möglicherweise der Beweidung dient. Es steigt von ca. 723 m ü NN im Norden bis ca. 738 m ü NN Höhe im Süden an. Dieser Höhenversatz von ca. 15 m macht das Plangebiet geeignet für den geplanten Bikepark, der ein gewisses Gefälle benötigt. Im Plangebiet liegen verschiedene kartierte Biotopflächen. Der Bikepark

spart diese Flächen aus, die geplante Gewerbehalle beeinflusst jedoch das Biotop im Norden des Plangebietes. Diesbezüglich ist ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

4.3 Infrastruktur

Im Markt Irsee sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Kaufbeuren oder Buchloe oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.4 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes liegende Straße Am Brühlbach sowie die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche erschlossen. Über die Straße Am Brühlbach besteht Anschluss an die westlich verlaufende Neue Straße, eine Hauptverkehrsader Irsees, und über diese an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz.

4.5 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit noch nicht baulich genutzt. Das Plangebiet besteht aus Grünland, im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist dieses intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des geplanten Bikeparks sowie der geplanten gewerblichen Nutzung scheint es sich um eine Weide zu handeln.

4.6 Denkmalpflege

Es liegen keine Denkmäler im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung. Das westlich liegende Areal des Klosters mit mehreren kartierten Boden- und Baudenkmalern ist zu weit entfernt, um Auswirkungen auf die Planung zu haben. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten gemäß Art. 8 BayDschG wird dennoch hingewiesen.

4.7 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Der vorliegende Bebauungsplan "Am Brühlbach Süd" wurde In Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Anfallender Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage des Grundstücks vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.8 Wasserwirtschaft

Zentral im Plangebiet verläuft ein verrohrter Bach grob in Süd-Nord-Richtung. Dieser soll nach Möglichkeit wieder geöffnet werden. Östlich des Plangebietes liegt der Irseer Bach. Dieser liegt jedoch in gewissem Abstand zum Plangebiet, eine Beeinträchtigung der Planung durch den Wasserlauf ist daher nicht anzunehmen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 23.12.2022 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

„Wasserbau

Im Plangebiet verläuft ein verrohrtes Gewässer, weshalb eine Hochwassergefährdung für die geplante Bebauung (u. a. Tiefgarage) nach fachlicher Einschätzung nicht auszuschließen ist. Zudem steigt das Gelände nach Südwesten deutlich an, weshalb auch mit einer Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist. Die Gebäude sind deshalb hochwasserangepasst (z. B. Boden im EG in ausreichender Höhe über Gelände) zu planen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf den Überflutungsschutz für die geplante Tiefgarage zu richten. Der angedachte Rückbau der Bachverrohrung und Herstellung eines offenen Bachlaufs wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt! In der dafür notwendigen Planung sind sowohl die Abflüsse bei Niedrigwasser als auch bei Hochwasser (insbesondere HQ100) zu berücksichtigen.

Dementsprechend ist ein abgestuftes Gewässerprofil (Niedrig-/Mittelwasserrinne und Hochwasserbett) vorzusehen. Das neue Gewässerbett ist nach ökologischen Gesichtspunkten mit wechselnden Sohlbreiten und Böschungsneigungen sowie strukturreich zu planen. Entlang der Ufer, insbesondere südseitig, sind Gehölzpflanzungen zur Beschattung des Gewässers vorzusehen. Die Planung ist vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.

Für die Herstellung des offenen Bachlaufs ist aller Voraussicht nach ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig. Die Details dazu sind mit dem Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Wasserrecht zu klären.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- *Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*
 - *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
 - *Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*
 - *Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonders Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.*
- *Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
„grüne & blaue Infrastruktur“*
- *Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)*
- *Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)*
- *naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
weitere Links:*
 - *Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de) Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:
Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u. a. „Zisternenpflicht“)
- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“*
 - *b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift_.pdf (bayern.de) Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“*

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 15.12.2022 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

„Wir weisen darauf hin, dass umfangreichere Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere bei Eingriffen in den Gewässerlauf, einen Gewässerausbau darstellen, der einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Amtlicher Sachverständiger im Verfahren ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten. Es wird empfohlen, diesbezüglich bereits in der Planungsphase Kontakt mit dem WWA aufzunehmen und eine fachliche Beurteilung des Vorhabens einzuholen.“

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele:

- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Es wurden im Vorfeld verschiedene andere Standorte untersucht. Diese wurden jedoch schlussendlich in Absprache mit dem Landratsamt verworfen und die Planung an der gegenständlichen Stelle forciert.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes liegende Straße Am Brühlbach sowie die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche erschlossen. Über die Straße Am Brühlbach besteht Anschluss an die westlich verlaufende Neue Straße, eine Hauptverkehrsader Irsees, und über diese an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz.

5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportliche Zwecke, genauer „Bikepark“ festgesetzt.

Im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Dabei regelt der § 1 Abs. 9 BauNVO, dass wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit wird geregelt, dass zwar die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sind, nicht aber die gemäß selber Nr. zulässigen Gewerbebetriebe aller Art und öffentlichen Betriebe.

Ausgeschlossen werden weiterhin die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, ebenso die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird das Gewerbegebiet in seiner Nutzung stark beschnitten. Mit Hilfe des geplanten Schallgutachtens soll geklärt werden, ob hier überhaupt ein Gewerbegebiet sinnvoll ist, oder ob stattdessen ein Sondergebiet festgesetzt wird.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ sind ein Bikepark mit Pfaden für Mountainbiker sowie alle dafür nötigen Einrichtungen wie Schanzen, Stützen etc. sowie die für jenen Bikepark nötige Infrastruktur wie Zuwegungen, Tafeln etc. zulässig.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

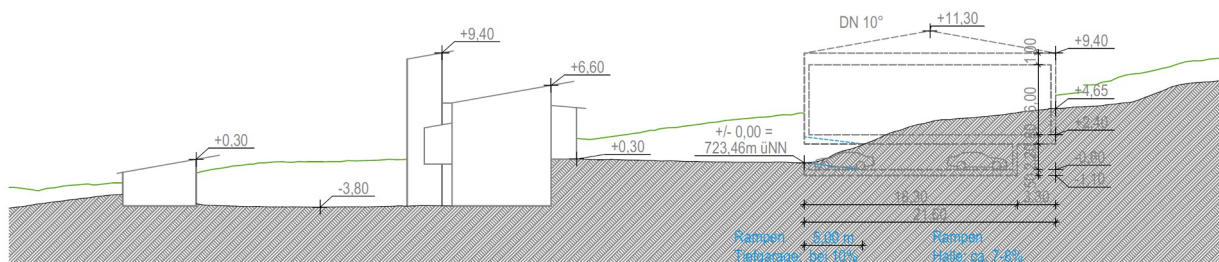
Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Markt hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle unter § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

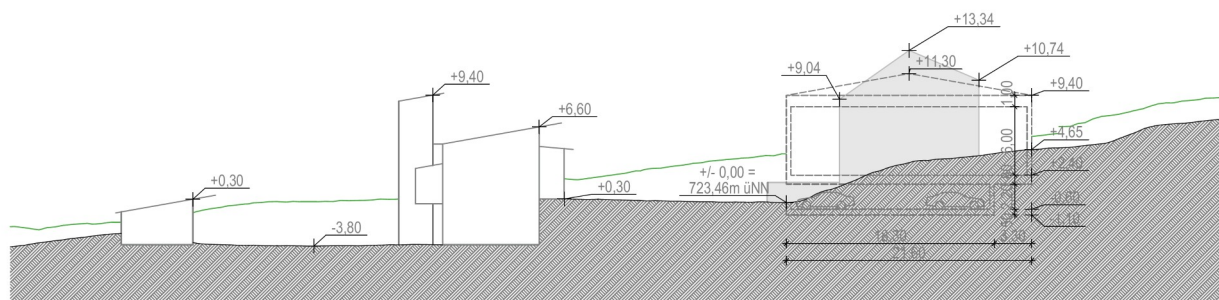
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Bereich des Gewerbegebietes ist festgesetzt. Damit soll gewährleistet sein, dass sich das geplante Vorhaben gut in das abschüssige Gelände einfügt. Durch diese Festsetzung wird die geplante Gewerbehalle teils eingegraben, teils ragt sie mit dem Kellergeschoss über das natürliche Gelände hinaus. Dies erleichtert die Zufahrt zu der dort geplanten Tiefgarage. Dies wird auch in den untenstehenden Abbildungen 9 und 10 verdeutlicht.



Variante 2: Parkdeck -0,60

Abbildung 9: Ausschnitt Höhenschnitte 1 zu BBP "Am Brühlbach Süd", Planungsbüro Max Kehrbaum, unmaßstäblich



Variante 2: Parkdeck -0,60

Abbildung 10: Ausschnitt Höhenschnitte 2 zu BBP "Am Brühlbach Süd", Planungsbüro Max Kehrbaum, unmaßstäblich

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 4° bis 12° festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.8 Grünflächen / Bepflanzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit unbebaut. Diese sollen gemäß der Grünordnung bepflanzt und gestaltet werden.

5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der Nutzung eines großen Teils des Plangebietes als gewerbliche Lagerhalle sowie öffentlicher Bikepark wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die Straße gerichtet sein. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt mit Gehölzen 2. und 3. Wuchsordnung und Obstgehölzen. Mit der Durchgrünung des Plangebietes soll die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimiert werden. Im Bereich einer bestehenden Gehölzreihe im Südwesten des Plangebietes ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist auch im Flächennutzungsplan festgesetzt.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Markt Irsee wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003. Das Gebiet wird derzeit noch teils intensiv landwirtschaftlich genutzt, teils wohl eher als Weide genutzt. Es gibt insgesamt einen Überhang in Kategorie II gemäß dem Leitfaden. Dieser resultiert aus der Betrachtung der nachfolgend aufgeführten Schutzgüter.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie II oberer Wert (artenreiches oder extensiv genutztes Grünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II oberer Wert (Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion)

Schutzgut Wasser: Kategorie I (keine Gewässer betroffen, kein hoher, intakter Grundwasserflurabstand, kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen, daher keine Kategorie II)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Schutzgut Landschaftsbild: Kategorie II unterer Wert (bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen)

Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,3 im Plangebiet festgesetzt. Daher gilt ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen, also Typ B.

Mit der Einstufung in Typ B ergibt sich das Feld B II und damit eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8. Es wird aufgrund der Durchgrünung des Gebiets und der Planung des Bikeparks an bestehenden Biotopen vorbei, allerdings bei Überplanung eines Teilbereichs eines anderen Biotopes, sowie der moderaten Grundflächenzahl von 0,3 der Faktor 0,6 gewählt. Es liegt ein Eingriff von 8.788 m² vor. Dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 5.273 m². (8.788 m² x 0,6 = 5.273 m²). Zur näheren Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird auf die entsprechende Passage im Umweltbericht verwiesen.

Zusätzlich müssen noch die 889 m² des Biotopes im Plangebiet an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dabei ist ein Zustand gleichwertig wie genanntes Biotop zu schaffen. Damit sind insgesamt 6.162 m² Ausgleichsfläche zu schaffen, davon 889 m² in Form des bestehenden Biotopes, auf den übrigen 5.273 m² soll extensive Weidewaltung geschaffen werden.

Der benötigte Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 259/46 geschaffen. Diese liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Irsee. Die notwendigen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Es soll ein Gutachten erstellt werden, um mögliche Lärmkonflikte zwischen der gegenständlichen Planung und dem Umland zu beurteilen und Lösungen zu erarbeiten.

7.1.2 Immissionen – Gewerbe / Bikepark

Bezüglich der Auswirkungen der geplanten Gewerbe- sowie Bikeparknutzung auf die umliegende Bebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß dieser bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des Mountainbike-/Trailparks sowie die Errichtung und den Betrieb der geplanten gewerblichen Anlage. In der Untersuchung heißt es (auszugsweise):

„8.1.3 Zusammenfassende Beurteilung Gewerbelärm

„Tabelle 5 zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erheblich, um minimal 11 dB(A) am Tag, unterschritten werden. Die Ergebnisse befinden sich außerdem in der Pegeltabelle des Emissionsquellenplans in Anlage 2 Blatt 1.

„Dadurch liegt die Zusatzbelastung durch das gegenständliche Lager an allen hier betrachteten Immissionsorten um deutlich mehr als 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, wodurch der Geräuschbeitrag der Anlage im Sinne der TA Lärm nicht relevant ist und eine Ermittlung der Geräuschvorbelastung bzw. Gesamtbelastung nicht notwendig ist.

„Gegen die Errichtung und den Betrieb der Anlage unter Beachtung der hier beschriebenen Anforderungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

[...]

8.2.3 Zusammenfassende Beurteilung Sportlärm

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die Errichtung des Mountainbike-/Trailparks und dessen Betrieb unter den hier getroffenen Ansätzen (Betriebszeit im Tageszeitraum und außerhalb der morgendlichen Ruhezeit von Sonn- /Feiertagen (07:00 Uhr bis 09:00 Uhr), Ende der Nutzung der Anlage um 22.00 Uhr) keine Bedenken.

9. Auflängenvorschläge

Um die Geräuschmissionen des Vorhabens in den genannten Grenzen zu halten, empfehlen wir folgende Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen:

- Die Nutzung der Mountainbike-/Trailpark-Sportanlage ist auf den Tagzeitraum und hier auf den Zeitraum außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten zu beschränken. Die morgendlichen Ruhezeiten erstrecken sich an Sonn- und Feiertagen über den Zeitraum von 07.00 Uhr bis 09.00 Uhr und an Werktagen von 06.00 Uhr bis 08.00. Der Tagzeitraum an Sonn- und Feiertagen bzw. an Werktagen erstreckt sich von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr bzw. von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr.
- Die Betriebszeit bzw. der Lieferbetrieb ist beim Lagergebäude der Klosterbrauerei Irsee GmbH auf den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu beschränken.
- Die Lkw- und Stapler-Verladung von Getränkekisten darf antragsgemäß nur innerhalb des Lagergebäudes erfolgen.“

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Altlasten

Der vorliegende Bebauungsplan "Am Brühlbach Süd" wurde In Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Anfallender Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage des Grundstücks vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

7.4 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.5 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

8.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die LEW Verteilnetz GmbH zuständig. Diese wird am Verfahren beteiligt.

8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Sie teilte mit Schreiben vom 25.11.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktberdorf, vor.

Kaufbeuren, ___.__.2023

Markt Irsee,

Thomas Haag, Stadtplaner

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Irsee hat mit Datum vom 08.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Brühlbach Süd“ aufzustellen. Es soll die Voraussetzung für den Bau einer gewerblichen Lagerhalle und eines Bike- und Trailparks für Mountainbiker geschaffen werden. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 1,26 ha auf. Hiervon sind ca. 0,36 ha private Grünfläche, ca. 0,55 ha für den Bikepark bestimmt und ca. 0,32 ha für die gewerbliche Nutzung vorgesehen, davon ca. 0,08 ha Verkehrsflächen.

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung teils ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO unter Ausschluss einiger gebietstypischer Nutzungen festgesetzt, teils eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bikepark“.

Der erforderliche Ausgleich wurde mit einem Faktor von 0,6 ermittelt und beträgt 5.273 m². Zusätzlich müssen 889 m² Ausgleich in der Form des im Plangebiet bestehenden Biotopes geschaffen werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Irsee ist der Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, teilweise auch als Flächen für Auwald und gewässerbegleitende Holzstreifen. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet Flächen für Renaturierungsmaßnahmen gem. Gewässerumbau und ökologischen Vorgaben. Ein Gehölzstreifen, der aktuell am südwestlichen Rand des Plangebietes dargestellt ist, existiert in Form einer Baumreihe.

Sowohl die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sportliche Zwecke, präziser Bikepark, als auch die Gewerbenutzung sind aktuell noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. In diesen Bereichen muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut der Übersichtsbodenkarte, M = 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)“.

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, M = 25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden schlechter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen (L III 2).

Es wird von einer eher mäßigen Versickerung ausgegangen. Es ist aufgrund der abschüssigen Lage des Plangebietes mit Hangwasser zu rechnen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU2003) werden die Faktoren beschrieben und bewertet.

Die Einstufung erfolgt mit Hilfe der im Bayernatlas und Umweltatlas Bayern hinterlegten Informationen. Im Plangebiet liegen zwei Teilflächen. Die größere hat eine Grünlandzahl von 33, die kleinere von 43. Die Bodenart der größeren Fläche besteht aus Ton mit mittlerer Bodenstufe und mittlerer Wasserstufe (T II 2), die der kleineren Fläche aus Lehm, mittlerer Bodenstufe und guter Wasserstufe (L II 2). Die Temperatur im Jahresdurchschnitt beträgt 7,5°C.

Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen:

Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume = 3-4, regional mittel bis regional hoch
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen = 3
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe = n/a
Rückhaltevermögen für Schwermetalle = 3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge = 1 (carbonatfrei)
Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe = 3
Ertragsfähigkeit = 3-4
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte = gering bis mittel (rege rezente Überprägung, nur teilweise Ton-Lagen)
Erosionsanfälligkeit = (gering)
Im Mittel ist die Bewertung 3 zu treffen, also eine mittlere Schutzwürdigkeit.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Gebäude und durch Versiegelung des Bodens. Allerdings ist diese im Bereich des Bikeparks nicht als allzu gravierend anzusehen, da dort nur auf vergleichsweise kleinen Arealen die notwendigen Schanzen, Trails und Anlagen für den Park errichtet werden. Hier kommt es zu keinen großen Eingriffen in den Boden.

Diese grundsätzliche Problematik des Bodeneingriffs ist dennoch nicht zu vermeiden. Der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das, auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Wegen der trotz der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens nicht auszuschließenden Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche kann als ausreichend angenommen werden.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Im Umkreis findet sich östlich des Plangebietes ein Bachlauf.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung ist prinzipiell möglich. Es ist konsequent auf die Einhaltung der allgemeinen Grundwasserschutzmaßnahmen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Flächen enthalten partiell Gehölze, welche durch die gegenständliche Planung als zu erhalten festgesetzt sind, und werden sonst teils intensiv, teils extensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die angrenzende Bebauung und die dazugehörenden Straßen besteht eine Vorbelastung.

Auswirkungen

Durch den Bau entstehen zusätzliche Staubbelastungen in der direkten Umgebung. Durch die aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension wird nicht von negativen Auswirkungen der Gebäude oder deren Nutzung ausgegangen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Plangebiet besteht derzeit vollständig aus Grünland. Es wird teils intensiv landwirtschaftlich genutzt, teils handelt es sich um extensives Grünland, in dem sich einige Biotope befinden. Am südwestlichen Rand des Plangebietes liegt eine Baumreihe, die durch die Planung erhalten wird.

Auswirkungen

Es gehen Grünlandflächen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmil-

den. Die meisten Biotope werden durch die Anlagen des Bikeparks ausgespart, ein Biotop wird allerdings teilweise durch die geplante Gewerbehalle überplant.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen. Es handelt sich um ein abfallendes Gelände, hangaufwärts von bestehender Wohnbebauung, hangabwärts vom Feuerwehrhaus des Marktes eingerahmt. Östlich, entlang des Irseer Bachs, liegen Waldfläche, westlich die Anlage des Klosters Irsee.

Auswirkungen

Die Erweiterung der Bebauung wird in der Bauphase nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die neuen Gebäude werden nach Fertigstellung, auch durch die teilweise Eingrabung in den Hang, das Ortsbild nur geringfügig in den Außenbereich ergänzen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering bis mittel einzustufen, da der Bikepark das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt und lediglich die geplante Gewerbehalle im Nordteil des Plangebietes, angrenzend an das Feuerwehrhaus, als Gebäude neu dazukommt. Durch Eingrünungsmaßnahmen und geeignete Gebäudegestaltung werden die Auswirkungen reduziert.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine niedrige Erholungseignung. Es verlaufen dort keine Spazier- oder Wanderwege, außerdem ist das Areal an drei Seiten von Bebauung umfasst.

Auswirkungen:

Auf Grund der ohnehin niedrigen Erholungseignung wird die geplante Gewerbehalle die Erholungseignung des kleinräumigen Gebiets nicht weiter beeinträchtigen. Betrieb und Nutzung des Gebäude wird die Bestandssituation nicht verschlechtern. Im Gegenzug bietet die geplante Sportanlage in Form eines Bikeparks sogar einen deutlichen Mehrwert für den Menschen, da sie das Gebiet erlebbar macht und einer von der Hanglage begünstigten Verwendung zuführt.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als nicht vorhanden bis gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es liegen keine Denkmäler im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung. Das westlich liegende Areal des Klosters mit mehreren kartierten Boden- und Baudenkmalern ist zu weit entfernt, um Auswirkungen auf die Planung zu haben.

Auswirkungen

Denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Da kein kartiertes Denkmal im Geltungsbereich oder unmittelbaren Umfeld der Planung liegt, ist das Schutzgut ist nur geringfügig betroffen.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Es handelt sich hier um eine organische Entwicklung von geringem Ausmaß, bei der mögliche neue Gebäude im Anschluss an bestehende Bebauungspläne errichtet werden und die übrige Fläche als Bikepark genutzt wird, welcher aufgrund seiner Zweckbestimmung nur eine geringe Auswirkung auf die Natur hat. Alternativen haben sich nach einer Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt nicht ergeben.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt – Geländemodellierungen sind weitgehend geregelt. Es soll vorwiegend autochthones Material für Baumaßnahmen verwendet werden. Anfallender Aushub ist möglichst wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Für möglichst flächige Versickerung wird gesorgt.

Schutzgut Klima/ Luft

Die Durchgrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere kartierte Biotope. Zwei davon werden durch die Planung des Bikeparks ausgespart, das dritte wird zum Teil von der geplanten Gewerbehalle und deren Zufahrt überdeckt. Zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7. Eine Baumreihe im Plangebiet wird als zu erhaltend festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet ergänzen die außerhalb und innerhalb des Plangebietes liegenden Gehölzbestände.

Schutzgut Mensch

Eine bisher freie Fläche an Rand der Ortslage wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Grünordnung wird das Gebiet durchgrünt. Das entstehende Sportangebot in Form eines Bikeparks trägt auch zur Erholung des Menschen bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich oder unmittelbaren Umland des Plangebietes. Westlich des Geltungsbereiches liegt das Areal des Klosters Irsee, in dem sich ein Boden- und mehrere Bau- denkmäler befinden. Diese liegen allerdings in ausreichend Abstand zum Plangebiet, so dass von einer Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung nicht auszugehen ist, zumal nur ein kleiner Teil des Plangebietes bebaut wird und etwa die Anlage des Bikeparks keine größeren Bodeneingriffe erforderlich macht. Falls im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es ist nur der Bereich des Bikeparks mit 5539 m² sowie der gewerblichen Baufläche mit 3187 m² als Eingriff zu werten. Hinzu kommt noch ein Fußweg am Südrand des Plangebietes von ca. 62 m². Die privaten Grünflächen zählen nicht zum Eingriff. Die Eingriffsfläche hat damit eine Größe von 8.788 m².

Das Gebiet des Eingriffs wird derzeit noch extensiv landwirtschaftlich genutzt, vermutlich als Weide. Es gibt insgesamt ein Überhang in Kategorie II gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Dieser resultiert aus der Betrachtung der nachfolgend aufgeführten Schutzgüter.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie II oberer Wert (artenreiches oder extensiv genutztes Grünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II oberer Wert (Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion)

Schutzgut Wasser: Kategorie I (keine Gewässer betroffen, kein hoher, intakter Grundwasserflurabstand, kein Eintrittsrisiko von Nähr- und Schadstoffen, daher keine Kategorie II)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Schutzgut Landschaftsbild: Kategorie II unterer Wert (bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen)

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35) Das ergibt gemäß Leitfadens den Typ B,

niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Der Ausgangszustand bewegt sich gemäß Leitfaden zwischen der Kategorie I und II. Es wird aber insgesamt ein Überhang in Kategorie II festgestellt.

Es wird Feld B II des Leitfadens (Ausgleichsfaktor 0,5 bis 0,8) gewählt, aufgrund der Durchgrünung des Gebiets und der Planung des Bikeparks an bestehenden Biotopen vorbei, allerdings bei Überplanung eines Teilbereichs eines anderen Biotopes, sowie der moderaten Grundflächenzahl von 0,3 wird der Faktor von 0,6 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 5.273 m² an Ausgleichsflächenbedarf (8.788 m² x 0,6 = 5.273 m²).

Zusätzlich müssen noch die 889 m² des Biotopes im Plangebiet an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dabei ist ein Zustand gleichwertig wie genanntes Biotop zu schaffen. Damit sind insgesamt 6.162 m² Ausgleichsfläche zu schaffen, davon 889 m² in Form des bestehenden Biotopes, auf den übrigen 5.273 m² soll extensive Weidewirtschaft geschaffen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Verfahrens erarbeitet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten. Die Kompensationsfläche ist alle 4 Jahre bezüglich der Erreichung ihrer Entwicklungsziele zu überprüfen, das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet, ob erneute Gestaltungsmaßnahmen notwendig werden und/ oder die Pflege anzupassen ist.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 Regionalplan Allgäu (16) Flächennutzungsplan des Marktes Irsee Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung 2003 Bodenschätzungskarte Bayern, Blatt 8030, M 1:25000
Gebietsbezogene Grundlagen	--
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als neuer Bauplatz ausgewiesene Areal sind gewisse Umweltauswirkungen zu erwarten. Zwar bleiben wertvollen Lebensräume von der Planung weitgehend unberührt, da die Planung für den Bikepark die Biotopfläche im Plangebiet ausspart. Allerdings wird durch die geplante Gewerbehalle eine Biotopfläche teilweise überplant.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Erheblichkeit insgesamt
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	mittel	gering	mittel	mittel
Klima/ Luft	mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch	gering	keine	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	keine

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der westlich im Anschluss an das Baugebiet entsprechend ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht keine besondere Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

10. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren, __.__.2023

Markt Irsee,

Thomas Haag, Stadtplaner

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister